

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 08703  
Numéro SIREN : 409 260 775  
Nom ou dénomination : VILLES ET PROJETS

Ce dépôt a été enregistré le 03/07/2020 sous le numéro de dépôt 38697

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 03-07-2020

N° DE DEPOT : 038697

N° GESTION : 2014B08703

N° SIREN : 409260775

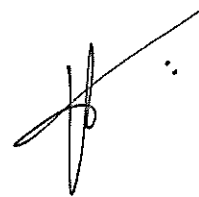
DENOMINATION : VILLES ET PROJETS

ADRESSE : 19 rue de Vienne TSA 50029 75801 Paris cedex 8

MILLESIME : 2019

# VILLES ET PROJETS

19 Rue de Vienne  
TSA 50029  
75801 PARIS CEDEX 08

A handwritten signature or mark consisting of a vertical line with a horizontal stroke crossing it, and a small dot to the right.

Comptes au 31/12/2019



Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	250 000,00		250 000,00	251 998,00
Créances rattachées à des participations				218 892,84
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>250 000,00</b>		<b>250 000,00</b>	<b>470 890,84</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	21 448,61		21 448,61	14 898,61
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	3 160 756,72		3 160 756,72	2 328 517,18
Autres créances	6 107 293,86	2 500 000,00	3 607 293,86	6 360 917,72
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	13 503,27		13 503,27	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	3 643,33		3 643,33	2 615,97
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>9 306 645,79</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>3 632 520,96</b>	<b>8 706 949,48</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 556 645,79</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>7 056 645,79</b>	<b>9 177 840,32</b>

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel ( dont versé : 1 500,00 )	1 500,00	1 500,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )	24,49	24,49
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )		
Report à nouveau	-3 305 118,25	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-3 755 573,25</b>	<b>-3 305 118,25</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-7 059 167,01</b>	<b>-3 303 593,76</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	120,00	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	11 051 544,60	10 037 294,22
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 297 402,92	1 219 729,78
Dettes fiscales et sociales	1 766 745,25	1 224 410,08
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>14 115 812,8</b>	<b>12 481 434,08</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 056 645,79</b>	<b>9 177 840,32</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 199 430,66		7 199 430,66	4 398 787,28
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>7 199 430,66</b>		<b>7 199 430,66</b>	<b>4 398 787,28</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				40 000,00
Autres produits			10,67	177,95
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>7 199 441,33</b>	<b>4 438 965,23</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			3 796 623,02	4 631 893,03
Impôts, taxes et versements assimilés			68 141,94	26 930,00
Salaires et traitements			2 008 991,03	1 359 306,65
Charges sociales			1 145 932,21	954 790,23
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				919,31
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			2 500 000,00	
Autres charges			1 332 007,67	905 012,46
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>10 851 695,87</b>	<b>7 878 851,68</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-3 652 254,54</b>	<b>-3 439 886,45</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				218 892,84
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			41 993,44	45 195,69
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>41 993,44</b>	<b>264 088,53</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			135 675,28	115 574,39
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>135 675,28</b>	<b>115 574,39</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-93 681,84</b>	<b>148 514,14</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-3 745 936,38</b>	<b>-3 291 372,31</b>

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 676,58	7 685,75
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
	<b>2 676,58</b>	<b>7 685,75</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
	<b>-2 676,58</b>	<b>-7 685,75</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	21 960,29	8 592,19
Impôts sur les bénéfices	-15 000,00	-2 532,00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		
	<b>7 241 434,77</b>	<b>4 703 053,76</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		
	<b>10 997 008,02</b>	<b>8 008 172,01</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		
	<b>-3 755 573,25</b>	<b>-3 305 118,25</b>

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 3 882 521 euros et au compte de résultat se soldant par un résultat de -3 755 573 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La Société a poursuivi la valorisation des opérations déjà en portefeuille au début 2019.

Les principaux mouvements de portefeuille de l'année sont :

- Entrées pour un total de 35 377 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible (SDP)
  - Villages des athlètes (QP Nexity : 21 187 m<sup>2</sup>) :
    - Le groupement NEXITY, EIFFAGE IMMOBILIER, CDC HABITAT, EDF et GROUPE GROUPAMA a été désigné en novembre 2019 par la SOLIDEO pour l'aménagement de l'îlot E du Village des athlètes à Saint-Ouen des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024
    - L'îlot de 56 498 m<sup>2</sup> SDP accueillera en 2024 environ 2 500 athlètes et dès 2025 des logements, bureaux et équipements
    - NEXITY LOGEMENT a souscrit à hauteur de 37,5% au capital social de la SCCV SAINT OUEN HERITAGE, en partenariat avec le EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE (37,5%) et CDC HABITAT (25%)
  - Saint-Jean de la Ruelle (QP Nexity : 14 190 m<sup>2</sup>)

Le groupement NEXITY et SULLY a été désigné en mars 2019 pour acquérir un terrain appartenant à RENAULT, en vue de développer une

- opération mixte 25 950 m<sup>2</sup> SDP composée de logements, d'un hôtel et de commerces
  - NEXITY LOGEMENT a souscrit à hauteur de 55% au capital de la société NS SAINT JEAN DE LA RUEILLE, en partenariat avec SULLY PROMOTION (45%)
- Sorties pour un total de 136 673 m<sup>2</sup> SDP :
    - Saint-Ouen: revente de charges foncières pour 31 623 m<sup>2</sup> SDP
    - Saint Priest : revente de charges foncières pour 25 974 m<sup>2</sup> SDP
    - Asnières PSA : revente de charges foncières pour 16 996 m<sup>2</sup> SDP
    - Le Blanc Mesnil : vente du terrain afin d'y développer une opération de 20 529 m<sup>2</sup> SDP
    - Bordeaux Belvédère : acquisition de lots par les SCCV du projet auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique afin de développer 33 138 m<sup>2</sup> SDP
    - Solliès-Pont : revente de charges foncières pour 8 413 m<sup>2</sup> SDP

## 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

## 2.1 Immobilisations incorporelles et corporelles :

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation estimée des biens. La société ne possède pas d'actifs corporels susceptibles de donner lieu à une ventilation par composant.

Logiciels	1 an	Linéaire
Agencements, installations	10 ans	Linéaire
Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
Mobilier de bureau	10 ans	Linéaire

## 2.2 Immobilisations financières :

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une provision peut être constatée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres, puis si nécessaire, des créances détenues sur la filiale et, enfin, d'une provision pour risques. La valeur actuelle des titres s'apprécie par rapport à la quote-part de capitaux détenus après prise en compte des perspectives de la filiale. Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées ont été évalués à leur valeur nominale. Ils sont analysés et dépréciés au cas par cas, le cas échéant.

## 2.3 Créances :

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont appréciées individuellement et une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## 2.4 Stocks - Frais d'études :

Les frais d'études et de montage des opérations sont comptabilisés en charges sauf forte probabilité de réalisation de l'opération.

## 2.5 Appréhension du chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires relatif aux contrats de gestion est comptabilisé en fonction du calendrier de facturation contractuel, celui-ci traduisant le rythme d'avancement de la prestation.

## 3. NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT

Le détail des postes du Bilan et du Compte de Résultat figure dans les tableaux présentés ci-après.

## 4. AUTRES INFORMATIONS

### 4.1 Effectifs :

Au cours de l'exercice l'effectif moyen est de 20 collaborateurs en 2019.

Cadres :	17
Etam :	3
Total :	20

#### **4.2 Engagements « Hors Bilan » :**

##### **Engagement envers le personnel**

La variation des engagements de retraites et d'ancienneté s'établissent à + 42 K€ au titre de l'exercice, ce qui amène à un total de 158 K€. Les hypothèses retenues pour cet engagement en 2019 est un taux d'actualisation de 0,52% et 2% pour la valorisation des salaires.

##### **Autres engagements donnés**

Caution carte transaction de 110 K€.

#### **4.3 Capital social et actionariat :**

Le capital social est composé de 100 parts de 15 € et détenu à 100% par Nexity SA.

#### **4.4 Société Consolidante :**

La société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de :

NEXITY  
Société Anonyme au capital social de 280 648 620 €  
Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 PARIS CEDEX 08  
RCS : PARIS 444 346 795

A ce titre, l'information prévue par le décret 2008-1487 du 30 décembre 2008, relative au montant des honoraires de commissariat aux comptes est comprise dans l'annexe consolidée de la société mère du groupe.

#### **4.5 Intégration fiscale :**

La société fait partie du périmètre d'intégration fiscale de NEXITY SA.

#### **4.6 Impôt sur les sociétés – Situation fiscale :**

Le résultat fiscal de la société est de – 3 787 K€ après réintégration et déduction.

#### **4.7 Evènements postérieurs à la clôture :**

Entre le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes est intervenue la crise sanitaire liée au virus covid-19. A ce stade, les conséquences financières de cette pandémie restent en cours d'évaluation.

La société VILLES ET PROJETS est filiale du groupe Nexity, dont la structure financière saine, le potentiel d'activité en promotion immobilière ainsi que la récurrence des activités de services garantissent la continuité d'exploitation de la société VILLES ET PROJETS.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains			
	Dont composants		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations		470 891	
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>470 891</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>470 891</b>	

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		220 891	250 000	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>220 891</b>	<b>250 000</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>220 891</b>	<b>250 000</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations		2 500 000		2 500 000
		<b>2 500 000</b>		<b>2 500 000</b>
		<b>2 500 000</b>		<b>2 500 000</b>

Dotations et reprises d'exploitation	2 500 000	
Dotations et reprises financières		
Dotations et reprises exceptionnelles		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice		

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 160 757	3 160 757	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	9 792	9 792	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	407 877	407 877	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	15 000	15 000	
Groupe et associés	3 174 124	3 174 124	
Débiteurs divers	2 500 500	2 500 500	
Charges constatées d'avance	3 643	3 643	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 306 645</b>	<b>9 306 645</b>	

Montant des prêts accordés en cours d'exercice  
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice  
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, -5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	120	120		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 297 403	1 297 403		
Personnel et comptes rattachés	620 762	620 762		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	526 358	526 358		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	526 792	526 792		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	92 834	92 834		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	11 051 544	11 051 544		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 115 812</b>	<b>14 115 812</b>		

Emprunts souscrits en cours d'exercice  
Emprunts remboursés en cours d'exercice  
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		250 000	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<hr/>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2 952 243		
Autres créances		3 174 124	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<hr/>			
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	11 051 544		
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	689 532		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

Situation à l'ouverture de l'exercice	Solde
---------------------------------------	-------

Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs	-3 303 594
Distributions sur résultats antérieurs	
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs	-3 303 594

Variations en cours d'exercice	En moins	En plus
--------------------------------	----------	---------

Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations		
Résultat de l'exercice	3 755 573	

**SOLDE 3 755 573**

Situation à la clôture de l'exercice	Solde
--------------------------------------	-------

Capitaux propres avant répartition	-7 059 167
------------------------------------	------------

Dénomination Siège Social	Capital Capitaux Propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss.	Val. brute Val. nette	Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>						
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>						
SAS BORDEAUX BELVEDERE	500 000	50	250 000		3 131 579	1 388 719
	440 114		250 000			103 510
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>						
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			
			0,00			

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
418100	CLIENTS HORS GROUPE F.A.E.	84 916,51	95 722,02	-10 805,51
418101	CLIENTS GROUPE F.A.E.	893 663,97	593 773,73	299 890,24
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>978 580,48</b>	<b>689 495,75</b>	<b>289 084,73</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
448700	ETAT-PRODUITS A RECEVOIR	15 000,00	20 309,00	-5 309,00
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>15 000,00</b>	<b>20 309,00</b>	<b>-5 309,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>993 580,48</b>	<b>709 804,75</b>	<b>283 775,73</b>

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
408100	FOURN. H.GROUPE F.N.P.	500 013,76	158 223,62	341 790,14
408101	FOURN. GROUPE F.N.P.	388 680,00	524 247,30	-135 567,30
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>888 693,76</b>	<b>682 470,92</b>	<b>206 222,84</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
428200	PROV.POUR CONGES PAYES et	170 876,00	95 645,71	75 230,29
428400	PROV SALAIRES VARIABLES	235 481,00	173 250,00	63 231,00
428410	DETTES PROV PR PARTICIPAT	21 488,47	12 328,00	9 160,47
428500	PROV PRIMES EXCEPTIONNELL	133 578,00	38 584,00	94 994,00
428600	PROVISION INTERESSEMENT	54 796,21	56 170,54	-1 374,33
428610	NOTE DE FRAIS		2 000,00	-2 000,00
438200	PROV.POUR CHARG.SOC. C.P.	76 894,20	43 040,58	33 853,62
438400	PROV CHARGES SOCIALES/SAL	1 960,00	86 625,00	-84 665,00
438500	PROV CHARGES SOCIALES/PRI	200 736,00	19 293,00	181 443,00
438600	CHARGES SOCIALES A PAYER	84 442,00	156 643,71	-72 201,71
448500	ETAT CHARGES A PAYER	35 480,71	1 535,00	33 945,71
448602	AIDE A LA CONSTRUCTION	29 930,38	22 835,95	7 094,43
448620	TAXE D'APPRENTISSAG		8 345,97	-8 345,97
448630	FORMATION CONTINUE	5 437,12	13 447,82	-8 010,70
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>1 052 100,09</b>	<b>729 745,28</b>	<b>322 354,81</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>1 940 793,85</b>	<b>1 412 216,20</b>	<b>528 577,65</b>

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
--------------------	---------	----------------------

MALI TUP ACTIFONCIER	2 677	678800
----------------------	-------	--------

**TOTAL**

**2 677**

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
---------------------	---------	----------------------

**TOTAL**

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
486000	CHARGES CONSTATEES D'AVAN	3 643,33	2 615,97	1 027,36
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>3 643,33</b>	<b>2 615,97</b>	<b>1 027,36</b>



## VILLES ET PROJETS

Société par actions simplifiée au capital de 1 500 euros  
Siège Social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 PARIS Cedex 08  
409 260 775 RCS PARIS

### PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 24 JUIN 2020

L'an deux mille vingt, le 24 juin,

L'Associé Unique de la société VILLES ET PROJETS, la société NEXITY possédant l'intégralité des 100 actions composant le capital social et représentée par Monsieur Julien CARMONA, Directeur Général Délégué,

Après avoir pris acte que la société KPMG AUDIT IS, Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, est absente et excusée,

#### **I- A préalablement rappelé ce qui suit :**

Monsieur Jean-Luc PORCEDO, Président de la Société, a établi et arrêté, le 9 juin 2020, les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et a également établi le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

Ces documents ont été tenus, au siège social, à la disposition du Commissaire aux comptes, dans les délais légaux.

L'Associé Unique a pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

#### **II - Connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, vu l'ordre du jour ci-après :**

- Rapport de gestion du Président,
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice,
- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2019 et quitus au Président en fonction au cours dudit exercice et approbation des charges non déductibles,
- Affectation du résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2019,
- Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Rapport du Président sur l'augmentation et la réduction du capital social,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur l'augmentation du capital,
- Augmentation du capital social en numéraire d'un montant de 9.059.175 euros par émission au pair de 603.945 actions nouvelles d'une valeur nominale de 15 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription,
- Réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant de 7.059.990 euros par voie d'annulation de 470.666 actions d'une valeur nominale de 15 euros chacune,
- Pouvoirs à conférer au Président en vue de réaliser les opérations d'augmentation et de réduction de capital, de modifier l'article 6 des statuts et de constater la reconstitution des capitaux propres,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

24

## **A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :**

### **PREMIERE DECISION**

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2019 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte que les comptes de l'exercice prennent en charge de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code pour un montant s'élevant à 2.851 euros, donnant lieu à une imposition de 950 euros.

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus au Président de sa gestion pour l'exercice écoulé.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

### **DEUXIEME DECISION**

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 font apparaître une perte d'un montant de 3.755.573,25 euros, décide, conformément aux dispositions statutaires, d'affecter ladite perte au compte « Report à nouveau » dont le solde, après affectation, ressort négatif à hauteur de 7.060.691,50 euros.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

### **TROISIEME DECISION**

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, constate qu'aucune convention visée à l'article L.227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

### **QUATRIEME DECISION**

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président et du Commissaire aux comptes, et constatant que le capital social de la société est intégralement libéré, décide, d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 9.059.175 euros pour le porter de 1.500 euros à 9.060.675 euros, par l'émission de 603.945 actions nouvelles de 15 euros de nominal chacune, à libérer intégralement lors de la souscription en numéraire.

Le montant de la souscription sera libéré en totalité par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles que détient l'Associé Unique sur la Société.

Les actions nouvelles seront créées avec jouissance à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Elles seront complètement assimilées aux actions anciennes à compter de cette date et soumises à toutes les dispositions statutaires.

Le Président établira un arrêté de compte conformément à l'article R225-134 du Code de commerce. Le Commissaire aux Comptes certifiera exact cet arrêté de compte au vu duquel il établira un certificat qui tiendra lieu de certificat du dépositaire.

L'augmentation de capital sera définitivement réalisée au jour de la délivrance dudit certificat.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

#### **CINQUIEME DECISION**

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L.225-204 du Code de commerce, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital d'un montant de 9.059.175 euros, objet de la quatrième résolution, de réduire le capital social fixé à 9.060.675 euros divisé en 604.045 actions de 15 € de nominal chacune, d'une somme de 7.059.990 euros pour le ramener de 9.060.675 euros à 2.000.685 euros, par voie d'annulation de 470.666 actions détenues par l'Associé Unique de la Société, ce qui est expressément accepté par ce dernier et ce,

- par voie d'apurement, à concurrence de 7.059.990 euros, des pertes inscrites au poste « report à nouveau » débiteur d'un montant de 7.060.691,50 euros, lequel serait ramené ainsi à un montant négatif de 701,50 euros.

Par conséquent, le nouveau capital social s'établira à 2.000.685 euros divisé en 133.379 actions de 15 euros nominal chacune.

Cette réduction de capital sera effective au jour de la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 9.059.175 euros décidée dans la quatrième résolution.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

#### **SIXIEME RESOLUTION**

L'Associé Unique confère les pouvoirs les plus étendus au Président à l'effet de réaliser l'opération d'augmentation/réduction ci-dessus et notamment à l'effet de recueillir les souscriptions à l'augmentation de capital d'un montant de 9.059.175 euros, constater toute libération par compensation, constater la réalisation définitive de ladite augmentation de capital et corrélativement la réduction de capital d'un montant de 7.059.990 euros faisant l'objet des quatrième et cinquième résolutions, procéder à la modification corrélative de l'article 6 des statuts, prendre toutes mesures utiles et remplir toutes formalités nécessaires en vue de la réalisation définitive de l'opération augmentation/réduction de capital objet des quatrième et cinquième résolutions et constater, le cas échéant, la reconstitution des capitaux propres.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

22

## **SEPTIEME RESOLUTION**

L'Associé Unique donne tous pouvoirs à WOLTERS KLUWER et/ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

*Cette décision est adoptée par l'Associé unique.*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par l'Associé Unique et le Président de la Société.

---

L'Associé Unique  
NEXITY  
Monsieur Julien CARMONA

---

Le Président  
Monsieur Jean-Luc PORCEDO



**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

VILLES ET PROJETS  
*Société par Actions Simplifiée*  
**Rapport du commissaire aux comptes sur les  
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019  
VILLES ET PROJETS  
Société par Actions Simplifiée  
19, rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS CEDEX 08



**KPMG AUDIT IS**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## **VILLES ET PROJETS**

### **Société par Actions Simplifiée**

Siège social : 19, rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS CEDEX 08  
Capital social : €1.500

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'attention de l'Associé unique,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société VILLES ET PROJETS S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 8 juin sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **Fondement de l'opinion**

##### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que le principe de continuité d'exploitation a été maintenu, malgré des capitaux propres négatifs compte tenu du soutien financier de l'Associé unique.

##### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes

auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président arrêté le 8 juin et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication lors de la décision de l'Associé unique appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 9 juin 2020

KPMG Audit IS



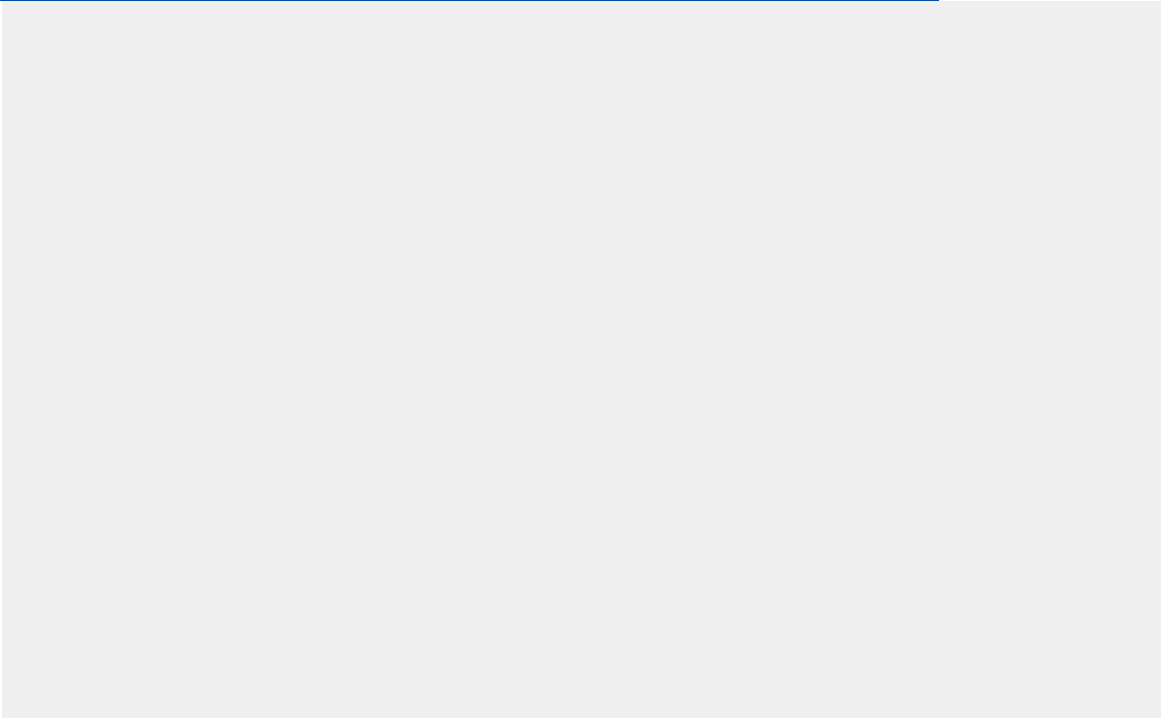

Signature  
numérique de  
**STEPHANIE  
MILLET**

Stéphanie Millet  
Associée

# VILLES ET PROJETS

**19 Rue de Vienne  
TSA 50029  
75801 PARIS CEDEX 08**

*Comptes au 31/12/2019*



Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	250 000,00		250 000,00	251 998,00
Créances rattachées à des participations				218 892,84
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>250 000,00</b>		<b>250 000,00</b>	<b>470 890,84</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	21 448,61		21 448,61	14 898,61
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	3 160 756,72		3 160 756,72	2 328 517,18
Autres créances	6 107 293,86	2 500 000,00	3 607 293,86	6 360 917,72
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : )				
Disponibilités	13 503,27		13 503,27	
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	3 643,33		3 643,33	2 615,97
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>9 306 645,79</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>3 632 520,96</b>	<b>8 706 949,48</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 556 645,79</b>	<b>2 500 000,00</b>	<b>7 056 645,79</b>	<b>9 177 840,32</b>

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Capital social ou individuel ( dont versé : 1 500,00 )	1 500,00	1 500,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )	24,49	24,49
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )		
Report à nouveau	-3 305 118,25	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-3 755 573,25</b>	<b>-3 305 118,25</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-7 059 167,01</b>	<b>-3 303 593,76</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	120,00	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	11 051 544,60	10 037 294,22
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 297 402,92	1 219 729,78
Dettes fiscales et sociales	1 766 745,25	1 224 410,08
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>14 115 812,8</b>	<b>12 481 434,08</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 056 645,79</b>	<b>9 177 840,32</b>

Rubriques	France	Exportation	31/12/2019	31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 199 430,66		7 199 430,66	4 398 787,28
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>7 199 430,66</b>		<b>7 199 430,66</b>	<b>4 398 787,28</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				40 000,00
Autres produits			10,67	177,95
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>7 199 441,33</b>	<b>4 438 965,23</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			3 796 623,02	4 631 893,03
Impôts, taxes et versements assimilés			68 141,94	26 930,00
Salaires et traitements			2 008 991,03	1 359 306,65
Charges sociales			1 145 932,21	954 790,23
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				919,31
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			2 500 000,00	
Autres charges			1 332 007,67	905 012,46
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>10 851 695,87</b>	<b>7 878 851,68</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-3 652 254,54</b>	<b>-3 439 886,45</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits financiers de participations				218 892,84
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			41 993,44	45 195,69
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>41 993,44</b>	<b>264 088,53</b>
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			135 675,28	115 574,39
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>135 675,28</b>	<b>115 574,39</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-93 681,84</b>	<b>148 514,14</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-3 745 936,38</b>	<b>-3 291 372,31</b>

Rubriques	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 676,58	7 685,75
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 676,58</b>	<b>7 685,75</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-2 676,58</b>	<b>-7 685,75</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	21 960,29	8 592,19
Impôts sur les bénéfices	-15 000,00	-2 532,00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>7 241 434,77</b>	<b>4 703 053,76</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10 997 008,02</b>	<b>8 008 172,01</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-3 755 573,25</b>	<b>-3 305 118,25</b>

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 3 882 521 euros et au compte de résultat se soldant par un résultat de -3 755 573 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La Société a poursuivi la valorisation des opérations déjà en portefeuille au début 2019.

Les principaux mouvements de portefeuille de l'année sont :

- Entrées pour un total de 35 377 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible (SDP)
  - Villages des athlètes (QP Nexity : 21 187 m<sup>2</sup>) :
    - Le groupement NEXITY, EIFFAGE IMMOBILIER, CDC HABITAT, EDF et GROUPE GROUPAMA a été désigné en novembre 2019 par la SOLIDEO pour l'aménagement de l'îlot E du Village des athlètes à Saint-Ouen des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024
    - L'îlot de 56 498 m<sup>2</sup> SDP accueillera en 2024 environ 2 500 athlètes et dès 2025 des logements, bureaux et équipements
    - NEXITY LOGEMENT a souscrit à hauteur de 37,5% au capital social de la SCCV SAINT OUEN HERITAGE, en partenariat avec le EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE (37,5%) et CDC HABITAT (25%)
  - Saint-Jean de la Ruelle (QP Nexity : 14 190 m<sup>2</sup>)

Le groupement NEXITY et SULLY a été désigné en mars 2019 pour acquérir un terrain appartenant à RENAULT, en vue de développer une

- opération mixte 25 950 m<sup>2</sup> SDP composée de logements, d'un hôtel et de commerces
  - NEXITY LOGEMENT a souscrit à hauteur de 55% au capital de la société NS SAINT JEAN DE LA RUEILLE, en partenariat avec SULLY PROMOTION (45%)
- Sorties pour un total de 136 673 m<sup>2</sup> SDP :
    - Saint-Ouen: revente de charges foncières pour 31 623 m<sup>2</sup> SDP
    - Saint Priest : revente de charges foncières pour 25 974 m<sup>2</sup> SDP
    - Asnières PSA : revente de charges foncières pour 16 996 m<sup>2</sup> SDP
    - Le Blanc Mesnil : vente du terrain afin d'y développer une opération de 20 529 m<sup>2</sup> SDP
    - Bordeaux Belvédère : acquisition de lots par les SCCV du projet auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique afin de développer 33 138 m<sup>2</sup> SDP
    - Solliès-Pont : revente de charges foncières pour 8 413 m<sup>2</sup> SDP

## 2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

## 2.1 Immobilisations incorporelles et corporelles :

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation estimée des biens. La société ne possède pas d'actifs corporels susceptibles de donner lieu à une ventilation par composant.

Logiciels	1 an	Linéaire
Agencements, installations	10 ans	Linéaire
Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
Mobilier de bureau	10 ans	Linéaire

## 2.2 Immobilisations financières :

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport.

Une provision peut être constatée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres, puis si nécessaire, des créances détenues sur la filiale et, enfin, d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres s'apprécie par rapport à la quote-part de capitaux détenus après prise en compte des perspectives de la filiale.

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées ont été évalués à leur valeur nominale. Ils sont analysés et dépréciés au cas par cas, le cas échéant.

## 2.3 Créances :

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont appréciées individuellement et une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## 2.4 Stocks - Frais d'études :

Les frais d'études et de montage des opérations sont comptabilisés en charges sauf forte probabilité de réalisation de l'opération.

## 2.5 Appréhension du chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires relatif aux contrats de gestion est comptabilisé en fonction du calendrier de facturation contractuel, celui-ci traduisant le rythme d'avancement de la prestation.

## 3. NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT

Le détail des postes du Bilan et du Compte de Résultat figure dans les tableaux présentés ci-après.

## 4. AUTRES INFORMATIONS

### 4.1 Effectifs :

Au cours de l'exercice l'effectif moyen est de 20 collaborateurs en 2019.

Cadres :	17
Etam :	3
Total :	20

#### **4.2 Engagements « Hors Bilan » :**

##### **Engagement envers le personnel**

La variation des engagements de retraites et d'ancienneté s'établissent à + 42 K€ au titre de l'exercice, ce qui amène à un total de 158 K€. Les hypothèses retenues pour cet engagement en 2019 est un taux d'actualisation de 0,52% et 2% pour la valorisation des salaires.

##### **Autres engagements donnés**

Caution carte transaction de 110 K€.

#### **4.3 Capital social et actionariat :**

Le capital social est composé de 100 parts de 15 € et détenu à 100% par Nexity SA.

#### **4.4 Société Consolidante :**

La société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de :

NEXITY  
Société Anonyme au capital social de 280 648 620 €  
Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 PARIS CEDEX 08  
RCS : PARIS 444 346 795

A ce titre, l'information prévue par le décret 2008-1487 du 30 décembre 2008, relative au montant des honoraires de commissariat aux comptes est comprise dans l'annexe consolidée de la société mère du groupe.

#### **4.5 Intégration fiscale :**

La société fait partie du périmètre d'intégration fiscale de NEXITY SA.

#### **4.6 Impôt sur les sociétés – Situation fiscale :**

Le résultat fiscal de la société est de – 3 787 K€ après réintégration et déduction.

#### **4.7 Evènements postérieurs à la clôture :**

Entre le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes est intervenue la crise sanitaire liée au virus covid-19. A ce stade, les conséquences financières de cette pandémie restent en cours d'évaluation.

La société VILLES ET PROJETS est filiale du groupe Nexity, dont la structure financière saine, le potentiel d'activité en promotion immobilière ainsi que la récurrence des activités de services garantissent la continuité d'exploitation de la société VILLES ET PROJETS.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>			
<b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Terrains			
<b>Dont composants</b>			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	470 891		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>470 891</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>470 891</b>		

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>				
<b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		220 891	250 000	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		<b>220 891</b>	<b>250 000</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>220 891</b>	<b>250 000</b>	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients				
Autres dépréciations		2 500 000		2 500 000
<b>DEPRECIATIONS</b>		<b>2 500 000</b>		<b>2 500 000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2 500 000</b>		<b>2 500 000</b>
Dotations et reprises d'exploitation		2 500 000		
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 160 757	3 160 757	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	9 792	9 792	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	407 877	407 877	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	15 000	15 000	
Groupe et associés	3 174 124	3 174 124	
Débiteurs divers	2 500 500	2 500 500	
Charges constatées d'avance	3 643	3 643	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 306 645</b>	<b>9 306 645</b>	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	120	120		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 297 403	1 297 403		
Personnel et comptes rattachés	620 762	620 762		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	526 358	526 358		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	526 792	526 792		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	92 834	92 834		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	11 051 544	11 051 544		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 115 812</b>	<b>14 115 812</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Rubriques	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		250 000	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	2 952 243		
Autres créances		3 174 124	
Capital souscrit appelé, non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	11 051 544		
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	689 532		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			

<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>		<b>Solde</b>
Capitaux propres avant distributions sur résultats antérieurs		-3 303 594
Distributions sur résultats antérieurs		
Capitaux propres après distributions sur résultats antérieurs		-3 303 594
<b>Variations en cours d'exercice</b>		<b>En moins</b>
Variations du capital		
Variations des primes liées au capital		
Variations des réserves		
Variations des subventions d'investissement		
Variations des provisions réglementées		
Autres variations		
Résultat de l'exercice	3 755 573	
	<b>SOLDE</b>	<b>3 755 573</b>
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>		<b>Solde</b>
Capitaux propres avant répartition		-7 059 167

Dénomination Siège Social	Capital Capitaux Propres	Q.P. Détenue Divid.encaiss.	Val. brute Val. nette	Titres Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>						
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>						
SAS BORDEAUX BELVEDERE	500 000	50	250 000		3 131 579	1 388 719
	440 114		250 000			103 510
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>						
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				
		0,00				

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>PRODUITS A RECEVOIR</b>				
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>				
418100	CLIENTS HORS GROUPE F.A.E.	84 916,51	95 722,02	-10 805,51
418101	CLIENTS GROUPE F.A.E.	893 663,97	593 773,73	299 890,24
<b>TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>		<b>978 580,48</b>	<b>689 495,75</b>	<b>289 084,73</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>				
448700	ETAT-PRODUITS A RECEVOIR	15 000,00	20 309,00	-5 309,00
<b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>		<b>15 000,00</b>	<b>20 309,00</b>	<b>-5 309,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>		<b>993 580,48</b>	<b>709 804,75</b>	<b>283 775,73</b>

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>CHARGES A PAYER</b>				
<b>DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>				
408100	FOURN. H.GROUPE F.N.P.	500 013,76	158 223,62	341 790,14
408101	FOURN. GROUPE F.N.P.	388 680,00	524 247,30	-135 567,30
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH</b>		<b>888 693,76</b>	<b>682 470,92</b>	<b>206 222,84</b>
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>				
428200	PROV.POUR CONGES PAYES et	170 876,00	95 645,71	75 230,29
428400	PROV SALAIRES VARIABLES	236 481,00	173 250,00	63 231,00
428410	DETTES PROV PR PARTICIPAT	21 488,47	12 328,00	9 160,47
428500	PROV PRIMES EXCEPTIONNELL	133 578,00	38 584,00	94 994,00
428600	PROVISION INTERESSEMENT	54 796,21	56 170,54	-1 374,33
428610	NOTE DE FRAIS		2 000,00	-2 000,00
438200	PROV.POUR CHARG.SOC. C.P.	76 894,20	43 040,58	33 853,62
438400	PROV CHARGES SOCIALES/SAL	1 960,00	86 625,00	-84 665,00
438500	PROV CHARGES SOCIALES/PRI	200 736,00	19 293,00	181 443,00
438600	CHARGES SOCIALES A PAYER	84 442,00	156 643,71	-72 201,71
448600	ETAT CHARGES A PAYER	35 480,71	1 535,00	33 945,71
448602	AIDE A LA CONSTRUCTION	29 930,38	22 835,95	7 094,43
448620	TAXE D'APPRENTISSAG		8 345,97	-8 345,97
448630	FORMATION CONTINUE	5 437,12	13 447,82	-8 010,70
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>		<b>1 052 100,09</b>	<b>729 745,28</b>	<b>322 354,81</b>
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>		<b>1 940 793,85</b>	<b>1 412 216,20</b>	<b>528 577,65</b>

Nature des charges	Montant	Imputation au compte
MALI TUP ACTIFONCIER	2 677	678800
<b>TOTAL</b>	<b>2 677</b>	

Nature des produits	Montant	Imputation au compte
<b>TOTAL</b>		

Compte	Libellé	31/12/2019	31/12/2018	Ecart
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>				
486000	CHARGES CONSTATEES D'AVAN	3 643,33	2 615,97	1 027,36
<b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>		<b>3 643,33</b>	<b>2 615,97</b>	<b>1 027,36</b>